

„Äußere Schriftform“: Bis wann muss sie hergestellt sein?

Die gesetzliche Schriftform kann auch dann gewahrt sein, wenn der Mietvertrag oder ein Nachtrag aufgrund verspäteter Annahme nur äußerlich die Schriftform wahrt. Das gilt aber nicht, wenn dem Vermieter zum Zeitpunkt des Eintritts eines Grundstückserwerbers in das Mietverhältnis noch kein von beiden Parteien unterzeichneter Mietvertrag oder Nachtrag vorliegt.

OLG Düsseldorf, U. v. 22.1.2013 – 24 U 97/12 – ZMR 2013, 431
zur formlosen Verlängerungsoption, Info M 2013, 286 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Es geht um ein Juweliengeschäft in Wuppertal. Das Mietverhältnis ist zunächst für 10 Jahre bis zum 31.12.2008 geschlossen. Aufgrund eines Briefwechsels vereinbaren die Parteien im Jahre 2002 eine Option des Mieters zur Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre. Danach verkauft die Vermieterin das Grundstück an V2. Der Mieter (M) übt die Option Ende 2007 aus, was V2 mit Antwortschreiben vom 7.11.2007 bestätigt. Anfang 2009 vereinbaren M und V2 mündlich eine weitere Verlängerungsoption für 10 Jahre. Diese Option übt M im März 2009 aus; V2 bestätigt das neue Mietende (31.12.2023) mit Schreiben vom 23.3.2009.

Danach verkauft V2 das Grundstück an V3. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags kündigt V3 das Mietverhältnis im Juni 2011 aufgrund einer Bevollmächtigung durch V2 vorzeitig. M lässt dies im Juli 2011 durch seine Rechtsanwälte zurückweisen. Dem Anwaltsschreiben sind als Anlagen die Schreiben des V2 vom 7.11.2007 und 23.3.2009 beigefügt. Beide tragen am Ende nunmehr jeweils das Wort „einverstanden“ und eine Unterschrift, die (angeblich) von M stammt. M meint, damit sei die Schriftform eingehalten. V3 klagt auf Räumung.

§ 147 BGB Annahmefrist

(2) Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf.

Hintergrund: Die Annahmefrist i.S.v. § 147 Abs. 2 BGB beträgt bei Mietvertragsangeboten unter Abwesenden in der Regel etwa 2 bis 4 Wochen. Durch eine verspätete Annahme kommt der Mietvertrag nicht zustande; vielmehr enthält sie ein neues Angebot, welches seinerseits angenommen werden muss. Dies kann auch konkludent geschehen. Aber ist dann die gesetzliche Schriftform gewahrt? Dies war lange streitig, vgl. Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, 2013, Baustein 28 Rdn. 4. Den Grundsatzstreit hat der BGH Anfang 2010 entschieden, vgl. BGH, 24.2.2010 – XII ZR 120/06 – Info M 2010, 171 (Leo): Die

Kommentar: Das Ergebnis des OLG Düsseldorf überzeugt. Offenkundig wollte der Mieter mit den angeblich von ihm gegenzeichneten Schreiben nur tricksen. Auch die Begründung des OLG Düsseldorf lässt sich hören. Ob sie der Weisheit letzter Schluss ist, wird sich zeigen. Leider bleibt etwas unscharf, ob es tatsächlich auf Zeitpunkt des Eintritts des Grundstückserwerbers in das Mietverhältnis (=Grundbucheintragung oder dreiseitige Eintrittsvereinbarung) ankommen soll, den das Gericht gar nicht nennt. Es könnten auch der vereinbarte Nutzen-/Lastenwechsel oder der Abschluss des Erwerbsvertrags gemeint sein.

gesetzliche Schriftform ist eingehalten. Hauptbegründung: Auch eine verspätet gegengezeichnete Mietvertragsurkunde wahrt die „äußere“ Schriftform und reicht aus, um einen Grundstückserwerber über die Bedingungen des Mietvertrags zu informieren.

Allerdings betraf diese Entscheidung einen Fall ohne Rechtsnachfolge auf Vermieterseite. Der BGH hat sich folglich nicht damit befasst, bis wann die äußere Form des Mietvertrags hergestellt sein muss. Auch in der Literatur gibt es dazu keine Stellungnahme.

Die Entscheidung: Das OLG Düsseldorf gibt V3 Recht. Das Mietverhältnis sei wegen der formlos eingeräumten Verlängerungsoptionen vorzeitig kündbar (näher dazu Info M 2013, 284 – in dieser Ausgabe). Dieser Schriftformverstoß sei auch nicht durch formgerechte Nachträge geheilt. Dabei könne dahinstehen, ob und gegebenenfalls wann M die Schreiben des V2 vom 7.11.2007 und 23.3.2009 tatsächlich gegengezeichnet hat. Denn diese enthielten weder eine eindeutige Bezugnahme auf den Ursprungsvertrag noch überhaupt Angebote zum Abschluss von Vertragsverlängerungs-Vereinbarungen. Vielmehr habe V2 nur das jeweilige neue Mietende infolge der Optionsausübung durch M bestätigt.

In einer Hilfsbegründung unterstellt das OLG Düsseldorf, dass die beiden Schreiben Angebote zum Abschluss von Nachtragsvereinbarungen seien, welche M durch die gegengezeichnete Rücksendung verspätet angenommen habe. Dann sei zwar die äußere Schriftform gewahrt (Hinweis auf BGH, 24.2.2010, a.a.O.). Das genüge aber nur dann zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform des § 550 BGB, wenn spätestens zum Zeitpunkt des Eintritts eines Grundstückserwerbers eine beiderseits unterzeichnete „Mietvertragsurkunde“ vorliegt, mittels deren sich der Erwerber Gewissheit über die Bedingungen des Mietvertrags verschaffen kann. Hier hätten V3 bei seinem Eintritt in das Mietverhältnis aber noch keine von M gegengezeichneten „Nachtragsvereinbarungen“ vorgelegen.

Letzteres erscheint durchaus sinnvoll, weil der Erwerber nur Informationen vor Vertragsschluss problemlos in eine entsprechende Gestaltung des Kaufvertrags (oder eine Abstandnahme vom Ankauf) ummünzen kann.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de